



Legenda



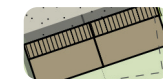
Behoud bestaande boerderijwoning



Nieuwe woningen op erf, verwijzend naar agrarische erfopzet in compacte vorm



Contouren te verwijderen agrarische bedrijfsbebouwing, sleufsilos en buitenopslag (stippellijn)



Nieuw bijgebouw bij woning, zoveel mogelijk geclusterd of inpandig om wildgroei aan bijgebouwen te voorkomen



Bestaande inrit versmallen



Centraal informeel vormgegeven erf met parkeer ruimte



Bestaande haag handhaven



Transparante (fruit)bomen en sloot behouden



Terugbrengen fruitboomgaard (verwijzing naar vroeger grondgebruik)



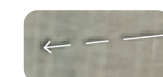
Toevoegen solitaire boom bij erf (verwijzing naar bliksemafleider)



Omkaderen erf met struweel met enkele streekeigen bomen (doorzichten behouden)



Nieuwe streekeigen hagen als afscheiding perceelgrenzen



Behouden van doorzicht naar achterliggend landschap (voorkomen lintbebouwing)



Bestaand agrarisch bouwvlak (Bestemmingsplan Buitengebied Oost, vastgesteld 17-06-2013)

Meter
0 5 10 15 20 25

Zijmarseweg 5 Veessen | Gemeente Heerde

Schetsontwerp herontwikkeling agrarisch bedrijf | mei 2024

BURO SRO

Beeldkwaliteitskader | Zijmarseweg 5 Veessen

Stedenbouw

- Herstructurering agrarisch erf door sloop bestaande stal en opslag en realisatie nieuwe woningen.
- De bestaande woning (A) blijft gehandhaafd als hoofd woning (boerderijtype) en de nieuwe woningen vormen 'schuurwoningen' achter deze boerderij. Door de positionering van de bestaande hoofd woning en de nieuwe woningen blijft de hiërarchie in de erf opzet intact (boerderijwoning met achterliggende stallen).
- De vier nieuwe woningen bestaan uit twee vrijstaande woningen en twee 2-onder-1-kap woningen (B). De twee vrijstaande woningen verwijzen naar de vorm van veldschuur (C+D).
- De 2-onder-1-kap woningen (B) zijn zo op het erf gepositioneerd dat ze dezelfde bebouwingsrichting hebben als de voormalige schuur.
- De nieuwe woningen worden gekenmerkt door een lage goothoogte en dominante dakvlakken (één bouwlaag met kap).
- De nieuwe woningen zullen qua oppervlakte kleiner zijn dan de bestaande agrarische bebouwing; maximum grondvlak per woning: 150 m²; maximum oppervlak bijgebouwen: 100 m² per woning
- Bijgebouwen bij de woningen dienen qua beeld en situering ondergeschikt te zijn aan de woning en zijn zo gepositioneerd dat ze ruimtelijk een eenheid vormen met de woning (zo mogelijk inpandig).

Architectuur

- De verschijningsvorm van de nieuwe woningen verwijst naar agrarische bedrijfsbebouwing door bouwwijze en uitstraling. Dit vormt een contrast met de te handhaven bedrijfswoning (boerderij). De nieuwe bebouwing vertoont qua beeld en uitstraling samenhang met elkaar.
- De nieuwe woningen zijn voorzien van symmetrische of asymmetrische zadeldakken. Een wolfseind is alleen bij de te handhaven woning (boerderij) toegestaan.
- De bouwhoogte is max. 10 meter, de goothoogte max. 3 meter; wanneer sprake is van een asymmetrische kap kan de goothoogte aan één zijde hoger zijn.
- De materiaalkeuze van de nieuwe woningen is gebaseerd op een landelijk/agrarisch beeld en verwijzen naar schuren; versterken 'het achter' van het erf.
- Materiaalgebruik gevels nieuwbouw: donkere baksteen en/of hout,

details in glas of metaal; materiaalgebruik daken: (matte) pannen of riet. De te handhaven hoofd woning heeft gevels van baksteen en een kap met pannen of riet.

Erfinrichting

- Het erf krijgt een groen kader door beplanting van streekeigen hagen, struiken en bomen. Realisatie van de erfbeplanting is in lijn met de oorspronkelijke erfinrichting zoals die hier van oudsher in de streek voor kwam en passend is bij het oeverwallengebied (coulissen/half open).
- Door de erfindeling & beplanting verwijst het erf naar de traditionele opzet van een agrarisch erf met 'het voor' en 'het achter'.
- De historische boomgaard wordt hersteld aan de voorzijde (bestaande fruitbomen blijven waar mogelijk staan), waarbij wordt verwezen naar vroeger grondgebruik, met toepassing van een meidoornhaag als omsluiting. Hoogstam fruitbomen (*appel, peer, kers & pruim*). (E)
- Aan de noord-, west en zuidzijde wordt de erfafscheiding gecreëerd door een houtsingel. De houtsingel hoeft niet overal even breed te zijn en loopt over in de tuinen. Het erf krijgt daardoor het gewenste besloten karakter, maar er mogen ook openingen in de houtsingel zijn zodat vanuit de woningen er ook zicht is op het open landschap. De opgaande beplanting is streekeigen: (*zwarte populier, gewone es, zwarte els en schietwilg*). (F)
- Er zullen minimaal 2 solitaire bomen aangeplant worden op het erf. Op het open binnenterrein zorgen deze bomen voor een prettige sfeer en is het een wenselijke onderbreking van het open zicht op andere woningen. (*Streekeigen beplanting: walnoot, kastanje, of linde*). (G)
- Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast en bij voorkeur in de vorm van klinkers of halfverharding, de inrit blijft waar deze nu is. (I)
- Hagen op 'het voor' van het erf kan een geschoren liguster, veldesdoorn of meidoorn zijn. De hagen als erfafscheiding tussen de erfkavels bestaan uit meidoorn (wanneer doornen niet gewenst zijn is veldesdoorn ook mogelijk) en dienen laag te blijven (max. 1 m). (H)



Referentiebeeld contrast hoofd woning (A) en schuurwoningen



Referentiebeeld schuurwoning



Referentiebeeld hoofd woning



Referentiebeeld 2-onder-1-kap-woning (B)



Referentiebeeld bijgebouw



Referentiebeeld boomgaard met haag (E)